

Aan de gemeenteraad van de gemeente Muiden

Postbus 3

1398 ZG Muiden

Muiden, 21 juli 2014

Zienswijze inzake het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan “De Krijgsman”

Inleiding.

De historie van het KNSF-terrein zoals geschetst in het ontwerpbestemmingsplan (verder OB) in paragraaf 1.2 is zowel onvolledig als onjuist en behoeft correctie. Dat is nodig om te kunnen begrijpen hoe en waarom zo'n slecht en voor Muiden desastreus plan ontstaan is en de beweringen in het plan niet kloppen.

Hierna de geschiedenis in een notendop.

Het aandelenpakket van het Rijk in het incurante beursgenoteerde fonds Koninklijke Nederlandse Springstoffen Fabriek is eind vorige eeuw verkocht aan de heer R. Visser die op de beurs al een aanzienlijk belang had verworven. Het Rijk wilde er voor een relatief klein prijsje van af omdat het na de vuurwerkcramp in Enschede vreesde te moeten opdraaien voor risico's als gevolg van mogelijke ontploffingen in de verouderde kruitfabriek te Muiden. Ook ging men er zonder enig onderzoek vanuit dat de gronden zwaar vervuild waren en dat de sanering daarvan na de sluiting van de fabriek, voorzien in 2016, voor hun rekening zou komen. De heer Visser was natuurlijk niet geïnteresseerd in het laten voortbestaan van een oude kruitfabriek waar in verband met nieuwe veiligheidseisen zwaar in geïnvesteerd moest worden. Het ging hem om de grondwaarde, dus geld.

In de jaren 80 van de vorige eeuw was het provinciaal beleid, uitgedragen door gedeputeerde Frans Tielrooij, zo geformuleerd dat het KNSF-terrein in Muiden na sluiting van de kruitfabriek zou worden ingericht als natuurgebied als compensatie voor het te ontwikkelen IJburg. In het in 2001 vigerende streekplan was echter ruimte gemaakt voor 10 ha lichte industrie rond de waardevolle bedrijfsgebouwen en 10 tot 13,4 ha voor woningbouw grenzend aan de bestaande kern van Muiden. Twee tot tweehonderdvijftig woningen in het groen en passend bij Muiden zo verzekerde de wethouder Cees Leupen. Een en ander natuurlijk na de sluiting van de kruitfabriek in verband met de “plofcirkels” waar dus niet gebouwd mocht worden.

Het kwam dan ook uitstekend van pas dat de huurder van de kruitfabriek British Aerospace Engineering (BAE), al in 2002 om financiële en bedrijfstechnische redenen besloot de kruitproductie in Muiden te staken en het huurcontract te beëindigen. De heer Visser zag zijn kans schoon en bood tot verrassing van BAE Ltd. aan de kosten van de sluiting, ca. 3 miljoen euro voor de afvloeiingregelingen, op zich te nemen. Zo creëerde hij een kans van het KNSF-terrein een verhandelbare bouwlocatie te maken. Of Visser die 3 miljoen aan BAE Ltd ook betaald heeft is nooit duidelijk geworden.

In de intentieverklaringen overeengekomen met het Rijk, de provincie NH en Muiden, getekend in 2003 werd overeengekomen dat de kosten van de sluiting van de kruitfabriek en de sanering van de grond zouden worden gedekt door *additionele* woningbouw. Het benodigde aantal zou volgen uit de uitkomst van een "open begroting".

In 2012 werd via "Schoon Schip", het eigen onderzoek van de provincie NH naar onder meer het strafbaar bestuurlijk handelen van gedeputeerde Hooijmaijers, duidelijk dat begin 2005 het door de provincie bestelde rapport van AKRO Consult door Gedeputeerde Staten geheim was gehouden. In dat rapport werd duidelijk gemaakt dat 600 a 680 woningen voldoende zouden zijn om alle kosten te dekken en zo te voldoen aan het gestelde in de Intentieverklaring. Gedeputeerde Meijdam wenste niet gestuit te worden in zijn ambitie overal enorme aantallen woningen te plannen en willigde het "verzoek" van de heer Visser tot geheimhouding dan ook graag in, al was het maar omdat Visser dreigde met een rechtszaak bij openbaarmaking wegens schade aan zijn belangen.

Hoewel een en andermaal is aangetoond dat die "open begroting" gebaseerd is op onzinnig hoge prijzen en aannames om over renteopslagen maar niet te spreken, was het toch de basis van de "aanvullende" intentieverklaring die in 2005 getekend is. Na veel touwtrekken en stevige druk op Muiden door de provincie via gedeputeerde Hooijmaijers die Meijdam inmiddels was opgevolgd, werd een bouwprogramma van 1475 woningen en 75.000 m² kantoorruimte afgedwongen. Natuurlijk was daarvoor het gehele KNSF-terrein nodig en een zo globaal mogelijk bestemmingsplan dat de heer Visser en/of een ontwikkelaar de vrije hand zou geven. Het was de bedoeling het gehele terrein in een keer "vlak te stellen" en met een metertje zand bouwrijp te maken. In 2003 zou er een "verkoopdeal" voor meer dan 245 miljoen euro met het Bouwfonds, waarvan de directie wegens fraude tot forse gevangenisstraffen werd veroordeeld, zijn afgesprongen op het ontbreken van een goedgekeurd bestemmingsplan, waardoor het terrein niet geleverd kon worden.

In de periode 2006/2008 werd door een nieuw aangetreden college van B&W, na een juridische positiebepaling, gewerkt aan een bestemmingsplan voor het KNSF terrein binnen de door de rechter bepaalde kaders. In 2008, halverwege het ontwikkelen van het ontwerpbestemmingsplan zegde de heer Visser zijn medewerking op omdat Muiden niet volledig aan zijn eisen wilde voldoen. Op basis van een door de rechter vastgestelde periode van 26 maanden waarin de gemeente het ontwikkelen van het bestemmingsplan zou hebben vertraagd, diende de heer Visser een bizarre schadeclaim in van 376 miljoen euro wegens vertragingsschade. De rol die gedeputeerde Hooijmaijers hierbij speelde is in zeer gekuiste vorm te lezen in het rapport "Schoon Schip". "Ik had hem wel een paar factuurtjes voor mijn adviezen zullen sturen maar dat is er niet van gekomen" zo verklaarde Hooijmaijers tijdens zijn strafproces.

In 2010 besloten Gedeputeerde Staten het PARK-rapport geheim te houden waarin door hun eigen adviseur werd aangetoond dat er op het KNSF terrein binnen het, ook thans nog vigerende provinciale beleid feitelijk niet meer dan 600 woningen gebouwd zouden kunnen worden. Het proces om tot een bestemmingsplan te komen raakte tot 2013 in een impasse. Een tussentijds nieuw geformeerd college met twee wethouders "van buiten" kreeg de opdracht van de gemeenteraad een voor Muiden aanvaardbaar bestemmingsplan te ontwikkelen. De schadeclaim zou worden voorgelegd aan de rechter en de somberste inschatting van juridisch deskundigen was dat Muiden zou kunnen worden veroordeeld tot betaling van 3 miljoen euro wegens vertragingsschade maar waarschijnlijk zou worden vrijgesproken.

Onder druk van de provincie, de naderende fusie met Naarden en Bussum, en de schadeclaim, werd in 2013 in het diepste geheim aan een oplossing gewerkt. In november werd met de nodige bombarie door het college van B&W bekend gemaakt dat ze "eruit waren" en dat er een VaststellingsOvereenkomst (verder VOK) gesloten was waarin een en ander was vastgelegd. Raads- en commissieleden werden in staat gesteld de VOK onder strikte geheimhouding te lezen. De burgers konden later alleen met veel moeite een versie krijgen waarin onder meer vrijwel alle financiële arrangementen en grondtransacties waren verwijderd. Een nadrukkelijke eis van de heer Visser.

De geheime inhoud van de VOK werd zoals in Muiden gebruikelijk vrijwel onmiddellijk bekend en in de pers gepubliceerd. Desgevraagd verklaarde wethouder Meerhof die geheimhouding eigenlijk onzin te vinden maar ja, een eis van Visser en dan buigen overheden.

Ondanks luide protesten vanuit de bevolking nam de raad begin 2014 in meerderheid (PvdA tegen) het besluit akkoord te gaan met de VOK omdat men in de waan was gebracht dat de zaak daarmee zou zijn opgelost en de schadeclaim van tafel zou zijn. Niets is minder waar, en de schadeclaim gaat pas van tafel als er voor 1 januari 2016 een onherroepelijk bestemmingsplan ligt. Dit om de gemeente Muiden maximaal onder druk te houden en zo van "medewerking" en "maximale inspanningsverplichting" verzekerd te zijn. Hierdoor is een onafhankelijke en wettelijke afweging van belangen in het kader van het bestemmingsplan niet meer aan de orde.

Het ontwerpbestemmingsplan

Het ter visie liggende plan is alleen te begrijpen aan de hand van de geschetste voorgeschiedenis en de volledige inhoud van de VOK die zoals door de gemeente Muiden in de Staatscourant is gepubliceerd, moet worden gezien als een anterieure overeenkomst bij het voorontwerp. De VOK dient dan ook onverwijld en zonder enige weglating openbaar gemaakt worden zodat iedereen kan vaststellen wat er is overeengekomen. De volledige VOK moet worden gezien als een onlosmakelijk onderdeel van het bestemmingsplan in wording en had dus ook al bij de stukken horen te zitten. In de aanvraag van Muiden om de artikel 12 status te verkrijgen om zo de financiële gevolgen van de VOK voor Muiden "op te lossen" (dus af te wentelen naar Rijk en/of provincie NH) wordt duidelijk dat het gaat om een bedrag van in ieder geval 29 miljoen euro.

Staatssteun

In de VOK staat te lezen dat door deskundigen is vastgesteld dat hier geen sprake is van staatssteun. Dit is het keuren door de slager van eigen vlees. Derhalve dient dit onderzoek te worden aangemeld bij de daartoe ingestelde dienst van de Europese Gemeenschap. De idee dat de VOK zou moeten worden gezien als een afkoopregeling voor een onzinnige schadeclaim en dat er daardoor geen sprake zou kunnen zijn van staatssteun, kan natuurlijk geen stand houden. Dan zou de claim zijn vervallen, niet opgeschort.

Bovenwijkse voorzieningen

Hoe en waar de bovenwijkse voorzieningen geformuleerd zijn en hoe de financiering daarvan is geregeld is nergens te vinden. Dit wekt de indruk dat, in het kader van de VOK, daarvan is afgezien. Dat maakt een heldere verantwoording daarvan noodzakelijk omdat dit *additionele* financiële problemen voor Muiden onvermijdelijk maakt.

De Volkstuinen

De gang van zaken rond het doorverkopen van de aan de Diemerzeedijk gelegen volkstuinen aan de KNSF dient volledig openbaar gemaakt te worden met de daarbij behorende overdrachtsdocumenten. Deze verkopen maken deel uit van de VOK zoals valt op te maken uit de daarbij behorende planning (bijlage 8). Hoewel het gebied van de volkstuinen buiten het ontwerpbestemmingsplan valt, grenst het direct daaraan. Het ligt in de rede te verwachten dat het gebied een andere bestemming zal krijgen. De volkstuinen moeten verdwijnen zonder dat er tot dusverre een goed alternatief geboden wordt. De gebruikers van de volkstuinen, vrijwel allemaal Muider families die er al vele jaren tuinieren, worden ernstig in hun belang en levensvreugde geschaad. De door de het bestuur van de volkstuinvereniging "De Westbatterij" ingediende zienswijze ondersteunt ik daarom van harte en wordt geacht deel uit te maken van deze zienswijze.

Ambitiedocument en Beeldkwaliteitsplan

Het Ambitiedocument De Krijgsman bevat de randvoorwaarden voor het ontwerpbestemmingsplan en het nog te maken beeldkwaliteitsplan. Je kunt er alle kanten mee op en het is op sommige punten ronduit misleidend. Veel fraaie plaatjes worden gepresenteerd. Maar hoe en of de bouwopgave kan worden ingepast, is volstrekt onduidelijk. Uitgangspunt zou zijn: het bestaande landschap en de cultuurhistorie van het terrein.

Dat is prachtig, maar het Ambitiedocument gaat gewoon weer uit van de 1475 woningen uit de Intentieverklaring. In de overzichtskaart met de waterlopen en bomerijen staat alleen bij de watergangen "te behouden". Van de meer dan 100 historische "Erven" komen er toevalligerwijze alleen in het Kruitbos een paar terug. De analyse van de waarde van het terrein is onvolledig, onjuist en niet gebaseerd op enig onafhankelijk onderzoek, waarvan er toch voldoende beschikbaar zijn (zie bijvoorbeeld het Vista-rapport, het rapport PARK en de brieven van de RCE uit 2004 en 2014). De Westbatterij wordt ingebouwd, de Diemerzeedijk aan het oog onttrokken en de verboden kringen/schootsvelden worden volgebouwd. Ecologisch waardevolle delen van het bos worden volledig bebouwd, terwijl minder waardevolle delen min of meer vrijblijven of worden gebruikt voor de wegenstructuur. De cultuurhistorische waardevolle waterlopen op het oudste gedeelte van het terrein verdwijnen, maar een sloot langs de laatste uitbreiding van de fabriek wordt wel behouden. Een monument langs het Kruitpad wordt zonder enige motivatie verwijderd. Wat er verder met het monumentale Kruitpad gebeurt, is geheel onduidelijk. Kortom: willekeur.

Het beeldkwaliteitsplan ligt niet bij het bestemmingsplan ter inzage. In de VOK staat bij 4.3 heel duidelijk geformuleerd dat: "Vanaf de datum Vaststelling Bestemmingsplan geldt dat bij tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in het bestemmingsplan enerzijds en het Ambitiedocument, de Stedenbouwkundige Verkenning en het Beeldkwaliteitsplan anderzijds, het bepaalde in het Bestemmingsplan prevaleert".

Dit maakt eens te meer duidelijk dat het bestemmingsplan bepalend is en dat daarin helder en eenduidig moet worden vastgelegd wat mogelijk en belangrijker, niet mogelijk is. Behoud van ruimtelijke kwaliteit behoort te worden geregeld in een bestemmingsplan, zoals ook de provincie NH voorschrijft. Een bestemmingsplan gaat *voor* op een beeldkwaliteitsplan dat, zoals ook hier, slechts is met vrome wensen wordt gevuld. Een bestemmingsplan waarborgt onder meer de rechten van burgers en beschermt ze tegen ruimtelijke willekeur. Het voorliggende plan voldoet daar in het geheel niet aan omdat het ergerlijk globaal is en volstrekt onvoldoende uitgewerkt.

Cultuurhistorie en Landschap

De beschermwaardigheid van de unieke ruimtelijke kwaliteit van het gebied is voldoende aangetoond en beschreven in rapportages van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, het PARK-rapport, de aanwijzing van de Stelling van Amsterdam als Unesco-werelderfgoed en in de eigen "Nota Cultuurhistorie en Landschap" van de gemeente Muiden. Het is betreurenswaardig maar wel kenmerkend voor dit plan dat in paragraaf 2.6 twee maal de woorden "bepaalde" in plaats van "uniek" of "zeer grote" wordt gebruikt als het gaat om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het plangebied. In paragraaf 5.11.4 wordt verder korte metten gemaakt met het eigen beleid van Muiden in het kader Behoud versus Ontwikkeling. Bij de te maken afwegingen sneuvelt vrijwel de gehele Nota Cultuurhistorie en Landschap. De passages over de waarde van het fabrieksterrein met de waterlopen, paden, bomerijen en het Kruitbos uit deze nota worden niet eens vermeld. De ambitie uit het Ambitiedocument: "het zodanig inpassen van een in het landschap passende bouwopgave dat de bestaande cultuur- en natuurwaarden waar mogelijk beschermd en behouden worden en daardoor in het nieuwe landschap helder terug te vinden zijn", is een juiste. Het bestemmingsplan behoudt deze waarde echter op geen enkele manier. Dit is ontoelaatbaar en het meest kenmerkende voorbeeld van de vele tegenstrijdigheden in dit ontwerpbestemmingsplan.

Het verkeersplan

Het verkeersplan voor het gebied is dermate vaag dat er weinig meer over te zeggen is dan dat niet valt te bezien of het qua dimensionering zal kunnen functioneren en of het ingepast zal kunnen worden zonder de overblijvende groenstructuur in het gebied volledig te vernietigen. Wel is duidelijk dat een weg een stuk breder is dan een bestaand pad, waardoor de oude paden en bomen richting en rond de “Erven” in het Kruitbos zullen verdwijnen.

Ook wordt er uitgegaan van routes naar de dijk en een extra langzaamverkeerverbinding voor de route naar een niet-bestaande openbaarvervoersvoorziening en van nog een andere ontsluiting naar de A1 door natuurcompensatiegebied. Al deze ontsluitingen liggen niet in het plangebied en over een kostenverhaal voor bovenwijkse verkeersvoorzieningen lijkt ook hier niets geregeld. Dit is totaal onverantwoord en een uitgewerkt verkeersplan, ook voor het plangebied, dient eerst aan de gemeenteraad ter besluitvorming te worden voorgelegd. Zeker omdat via dit bestemmingsplan lijkt te zijn besloten dat de Groote Zeesluis wordt afgesloten en de gemeente uitgaat van sluiting van de NUON-weg.

Een uitgewerkt verkeersplan, ook gezien de ontwikkeling van Bredius-terrein, dat tussen de A1 en het KNSF-terrein ligt, met sportvelden, 50 woningen en een groot hotel. Ook de nieuwe buitendijkse jachthaven met parkeervoorzieningen moet via het KNSF terrein worden ontsloten. Eerst moet worden vastgesteld dat de te verwachten verkeersstromen ook in de spits niet zullen leiden tot file's en opstoppingen omdat er feitelijk maar een volwaardige ontsluiting van voor al deze ontwikkelingsgebieden is voorzien. De ontsluiting via het Kruitpad of de Beatrixstraat kan niet als zodanig worden aangemerkt gezien de geringe capaciteit (enkel baans) van de Amsterdamsepoortbrug. De P.C.Hoofthoofdlaan mag uitsluitend worden ingericht als verbinding voor langzaam (fiets) verkeer. Ook daarover is het plan niet duidelijk.

Het Waterplan

Voor het waterplan geldt hetzelfde. Niet zodanig uitgewerkt dat er in dit stadium iets over te zeggen valt. Watercompensatie voor de verstening van het gebied, dimensionering van de waterlopen of het behoud van de cultuurhistorische belangrijke kleinere waterlopen en de bomen langs het Kruitpad; het moet allemaal nog uitgewerkt worden al weet men nu al te vertellen dat enkele secundaire waterlopen - die juist historisch van belang zijn - zullen worden gedempt. Ook over het waterpeil, alles bepalend voor het behoud van de bestaande waardevolle en dus te behouden groenstructuur valt niets concreets te lezen. Wel wordt melding gemaakt van een grote renovatie van de oude sluis naar de trekvaart, wat betekent dat, sloop/nieuwbouw? De sloot die de scheiding vormt tussen het KNSF-terrein en de wijk Noord-West dient zodanig verbreed te worden dat goed onderhoud mogelijk wordt en dat een goede waterkwaliteit kan worden gegarandeerd.

Natuur

Hoewel het plangebied vrijwel grenst aan het Natura 2000 gebied in het IJmeer, in de buurt ligt van het Naardermeer en zelf vrijwel volledig wordt omgezet tot een bouwkaal met zeer negatieve gevolgen voor natuur en milieu wordt het niet nodig geacht een m.e.r. procedure uit te voeren, maar wordt volstaan met een vormvrije voortoets. Gedegen onderzoek naar effecten op natuur en milieu ontbreekt en de uitgangspunten kloppen niet met de inhoud van het plan en zijn soms zelfs nog gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan uit 2008, waarbij robuust groen behouden bleef. Men concludeert stevast dat er geen significante verslechtering voor flora en fauna valt te verwachten. Opmerkelijk maar absoluut ongeloofwaardig en totale onzin voor het plangebied. En gezien de geplande hoogbouw zal het Natura 2000 gebied niet alleen visueel beïnvloed worden maar ook via verkeersgeluiden, lichtvervuiling en stikstofdepositie.

Dat de opstellers van het plan zelf ook niet erg geloven dat er van de natuur nog iets overblijft, valt op te maken uit de opmerking in het plan dat gestreefd zal worden naar "het behoud van het beplantingsbeeld". Kortom als alles gekapt wordt of omvalt door een zelfs geringe wijziging van het waterpeil, zetten we er gewoon weer wat nieuwe boompjes voor terug. Dit is ook in strijd met de Flora- en Faunawet. Bij de ontwikkeling van het voorontwerpbestemmingsplan is er altijd van uit gegaan dat het uitvoeren van een volledige m.e.r. procedure voor deze locatie absoluut noodzakelijk was om een goede afweging te kunnen maken. Ik blijf bij dat standpunt en acht een dergelijke procedure absoluut noodzakelijk in het kader van zorgvuldige besluitvorming. De nu geproduceerde onderzoekjes wekken sterk de indruk van: U vraagt en betaalt, wij draaien.

Kortheidshalve moet hier de zienswijze van de Stichting Het Blauwe Hart beschouwd worden te zijn ingelast en volledig onderschreven.

Economische Uitvoerbaarheid

In paragraaf 5.13 wordt gesteld dat een exploitatieplan niet verplicht is omdat de opbrengst van het bouwprogramma kostendekkend zou zijn. De berekeningen die hier aan ten grondslag liggen ontbreken. Het kostenverhaal zou in de VOK geregeld zijn die tevens geldt als grondexploitatieovereenkomst. Ook hier is geen inzicht mogelijk. Het opstellen van een exploitatieplan is absoluut noodzakelijk omdat zo ook duidelijk wordt hoeveel er nu echt additioneel gebouwd moet worden om alle kosten te dekken. Dat was en is het uitgangspunt van de Intentieverklaring en de aanvulling daarop in 2005. In een exploitatieplan moeten ook zaken betreffende de fasering van de bouwopgave en het bouwrijp maken van het plangebied worden geregeld. Om groen te kunnen sparen dient een specifieke wijze van bouwrijp maken - ook al in verband met mogelijke grondsanereringen - te worden voorgeschreven. Ook de fasering van de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte wordt daarin duidelijk. Dit is van zeer groot belang voor Muiden omdat deze, blijkbaar nog nader te bepalen openbare ruimte, voor een geheim maar, naar verluid in de pers, wonderbaarlijk hoog bedrag is aangekocht, vooruitlopend op de overdracht, waarna Muiden onderhoudsplichtig wordt. Hoe het precies zit staat naar horen zeggen het geheime deel van de VOK, maar zelfs dat is natuurlijk geheim.

Het bestemmingsplan staat nu toe dat het hele terrein in één keer wordt gekapt en bouwrijp gemaakt. Als omwonende vind ik dit ontoelaatbaar. Kortom een exploitatieplan is wellicht niet wettelijk verplicht maar uit het oogpunt van bestuurlijke zorgvuldigheid, toch een kernpunt van overheidsbestuur, absoluut noodzakelijk.

Bouwprogramma

Uit de bijlage "Studie ladder duurzame verstedelijking" valt niet op te maken waarom binnen dit plan 1300 woningen gebouwd zouden moeten worden. Ook wordt er niets gezegd over de prijsklasse van de woningen. Omdat bekend is dat er maximaal 100 koopwoningen zullen worden gebouwd met een prijs van euro 265.000, - en dat de overige woningen in een hogere en veel hogere prijsklasse zullen liggen, zou op grond van het Bro moeten worden onderzocht of er voldoende vraag naar dergelijke woningen bestaat. Ondanks al het relevante beleid in de Regio Gooi&Vechtstreek, ook door Muiden onderschreven, wordt geen 30% sociale woningbouw verplicht gesteld, waar wel aantoonbare behoefte aan is in verband met de noodzakelijk stadsvernieuwing in de wijk Noord-West.

Rond het plangebied zijn diverse grote woningbouwlocaties in ontwikkeling (Bloemendalerpolder, De Sniep in Diemen, Almere, de Blaricummeent) of vrijwel stilgelegd (IJburg, Zeeburg, Amsterdam Noord). De vrees dat al deze ontwikkelingen elkaar zouden kannibaliseren bij een teruglopende vraag naar duurdere woningen is volledig werkelijkheid geworden. Kleine binnenstedelijke bouwprojecten in omliggende steden en dorpen die tegemoet komen aan de vraag in de markt zijn wel succesvol.

De noodzaak te bouwen op het KNSF terrein is derhalve niet aangetoond. Het simpele feit dat het door de provincie bij geheel andere marktomstandigheden tot transformatiegebied is bestemd betekent niet dat slechts daardoor is aangetoond dat bouwen daar noodzakelijk is zoals het Bro vereist. Hier is het voorliggende plan in strijd met het Bro.

De oppervlakten van nieuwe commerciële en/of niet commerciële functies zijn zodanig onrustbarend groot (25.000 m²) dat niet valt in te zien hoe dit op een verantwoorde manier valt in te passen in de woonomgeving die van hoge kwaliteit zou moeten zijn. Het argument dat op het vroegere fabrieksterrein ook bedrijfsgebouwen met een zelfde oppervlakte stonden is ronduit belachelijk. Een evenementenlocatie en/of horeca van maximaal 10,000 m² al dan niet verspeid, is volstrekt niet passend in het gebied en 3.000 m² voor detailhandel op 2 km afstand van het Maxis winkelcentrum is in strijd met het beleid van de Regio Gooi&Vechtstreek en betekent zeker de doodssteek voor de detailhandel in het centrum van Muiden. Nieuwe bedrijfsterreinen en kantoren zijn door de provincie al verboden.

Zo er al sprake zou moeten zijn van gemengde functies binnen te ontwikkelen deelgebieden eist een goede ruimtelijke ordening dat in een uitgewerk bestemmingsplan precies staat waar wat zou mogen komen, zodat toekomstige bewoners en aanwonenden weten waar ze aan toe zijn.

Bouw- en bestemmingsregels

De Bouwregels zijn zodanig ruim geformuleerd dat zeer ongewenste ontwikkelingen mogelijk zijn. De enige weigeringsgrond voor het kappen van bomen en verwijderen van paden en waterlopen is “het beplantingsbeeld”. Privé-eigenaren in het bos kunnen hun gang gaan. In de eerste versie van het plan werd alleen het aantal bouwlagen aangegeven voor alle hoofdgebouwen van welke aard ook. Na protesten bij de behandeling in de gemeenteraad werden ook de bouwhoogten aangegeven. Deze bouwhoogten zijn onaanvaardbaar en maken gebouwen mogelijk tot 22m + 10% (ook andere gebouwen als parkeergarages), ook op enkele meters afstand van de Westbatterij, de Diemerzeedijk, het Kruitpad en de wijk Noord-West. Dit is niet passend bij de bestaande bouwhoogten in Muiden en al helemaal niet in het landelijk gebied. Kavels van hoofdgebouwen mogen volledig worden bebouwd en de regelingen voor aan en bijgebouwen zijn veel te ruim. Er is geen beperking gesteld aan de locaties voor overlastgevendende functies zoals horeca. Hierdoor worden omwonenden ernstig aangetast in hun woongenot. De historische gebouwen, waterlopen, paden en de sluizen hebben geen enkele bescherming. Met de monumentale status van het Kruitpad wordt geen rekening gehouden, zelfs tussen nr. 11 en 12 mag hoogbouw komen. Dit alles komt volstrekt niet overeen met het nemen van landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt. De gemeente Muiden heeft een en andermaal aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan voor de Bloemendalerpolder, dat inmiddels ter visie heeft gelegen, als voorbeeld zou dienen voor het KNSF-terrein. In dat voorontwerp zijn de bestemmings- en bouwregels wel zorgvuldig geformuleerd. Er zijn regels opgenomen om na voltooiing van de bebouwing verrommeling en overlast te voorkomen. Dit alles terwijl daar toch minder unieke waarden in het geding zijn en 1/2 van de polder robuust groen blijft. Ook al uit het oogpunt van rechtsgelijkheid voor ontwikkelaars zouden deze regels onverkort moeten worden overgenomen in het bestemmingsplan voor het KNSF- terrein.

Vooroverleg

Merkwaardig is dat in hoofdstuk 7 “De Procedure” wordt teruggegrepen op overleggen ex artikel 3.1.1. Bro en reacties uit 2008 op basis van het voorontwerpbestemmingsplan dat in 2008 in procedure is gebracht. Dat plan verschilt zodanig van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat er sprake is van een nieuw plan. De overleggen dienen derhalve te worden overgedaan op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Planschade

Als aanwonende word ik, indien een bestemmingsplan op basis van dit voorontwerp wordt vastgesteld en uitgevoerd, ernstig in mijn woongenot aangetast. Toen ik mijn woning, P.C. Hooftlaan 39, in 1984 kocht was de ligging aan een agrarisch gebied in een open landschap nabij de Westbatterij en het strandje de belangrijkste factor. Ook de ligging aan de daar zeer autoluwe P.C.Hooftlaan was belangrijk evenals het vooruitzicht dat het KNSF-terrein na de sluiting van de kruitfabriek zou worden ingericht als natuurgebied. In 1996 werd dit gebied zelfs werelderfgoed. En een prachtig natuurgebied is het nu. Het voorontwerp biedt de mogelijkheid vrijwel direct grenzend aan mijn tuin woningen te bouwen van 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 15 meter + 10% dus 16.5 meter. De Westbatterij wordt straks geheel aan het oog onttrokken door veel te hoge woningbouw en van de verboden kringen/schootsvelden blijft niets herkenbaars over. Al deze ontwikkelingen zijn ongewenst en in strijd met eerder ontwikkeld overheidsbeleid en adviezen van de provinciale ARO-commissie.

Van enig nader overleg met de aanwonenden van het plangebied, al was het maar in het kader van beperking van hun planschade, is geen sprake geweest.

Kortheidshalve moet hier de zienswijze zoals ingediend door mijn buurvrouw J.G. van Kooij-van den Horn geacht worden te zijn ingelast en onderschreven.

Conclusie

Dit aan alle kanten rammelende ontwerpbestemmingsplan De Krijgsman had in deze vorm, al was het maar uit respect voor de eigen inwoners, niet ter visie mogen worden gelegd. Het plan moet aan de hand van de zienswijzen, de resultaten van het vooroverleg Bro, een m.e.r. procedure, uitgewerkte verkeers- grondsanerings- en waterplannen herschreven worden en, omdat het dan om een ander plan gaat, opnieuw ter visie worden gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan voor de Bloemendalerpolder zou daarbij, ook uit het oogpunt van rechtsgelijkheid voor de ontwikkelaars in de Bloemendalerpolder, als voorbeeld moeten dienen om de in de VOK vastgelegde concurrentievervalsing niet nog manifester te doen worden.

Fred Winnubst, aanwonende

P.C.Hooftlaan 39

1398 XN Muiden

tel. 0653353291